

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

28. Jahrgang	Ausgegeben zu Düsseldorf am 24. Juni 1975	Nummer 71
---------------------	--	------------------

Inhalt

I.

**Veröffentlichungen, die in die Sammlung des bereinigten Ministerialblattes
für das Land Nordrhein-Westfalen (SMBL. NW.) aufgenommen werden.**

Glied.- Nr.	Datum	Titel	Seite
23212	30. 5. 1975	RdErl. d. Innenministers Gebäudeabstände und Abstandflächen nach § 8 BauO NW und nach der Abstandflächenverordnung.	1086

I.

23212

Gebäudeabstände und Abstandflächen nach § 8 BauO NW und nach der Abstandflächenverordnung

RdErl. d. Innenministers v. 30. 5. 1975 –
VA 2 – 100/8 – 120

Bei der Auslegung und Anwendung der Vorschriften über Gebäudeabstände und Abstandflächen nach § 8 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (GV. NW. S. 96/SGV. NW. 232) und nach der Abstandflächenverordnung vom 20. März 1970 (GV. NW. S. 249/SGV. NW. 232) sind wiederholt Mißverständnisse aufgetreten. Die nachfolgenden Erläuterungen und Bildbeispiele stellen das System dieser Regeln dar und wollen damit Hilfen für ihre einheitliche Auslegung und Anwendung in der Praxis geben.

Anlage

A. Gebäudeabstände aus Gründen des Brandschutzes:

Die in § 8 Abs. 1 BauO NW vorgeschriebenen Mindestabstände von Gebäuden und Gebäudeteilen untereinander, die nicht aneinandergebaut sind, dienen dem Brandschutz. Sie sollen einen Feuerüberschlag von Gebäude zu Gebäude verhindern. Der nach § 8 Abs. 1 Satz 2 BauO NW erforderliche Mindestabstand von 5 m ist deswegen nur dann einzuhalten, wenn in beiden sich gegenüberliegenden Wänden auf dem Grundstück Öffnungen vorhanden oder geplant sind. Diese Vorschrift ist auch dann anzuwenden, wenn die Öffnungen selbst sich nicht unmittelbar gegenüberliegen. Die Vorschrift des § 103 Abs. 1 Nr. 6 BauO NW erlaubt nicht, geringere als in § 8 Abs. 1 BauO NW vorgeschriebene Mindestabstände durch örtliche Bauvorschriften zu erlassen.

B. Gebäudeabstände zur Sicherung des Wohnfriedens:

Die nach § 8 Abs. 2 Satz 3 BauO NW geforderten Mindestabstände zwischen Wänden mit notwendigen Fenstern sollen unzumutbare Beeinträchtigungen verhindern und dem Wohnfrieden dienen. Im Sprachgebrauch werden sie „Sozial- oder Wohlfahrtsabstände“ genannt. Sie werden durch die Vorschriften in § 2 Abs. 1 Satz 2 und § 3 Abs. 1 Satz 2 der Abstandflächenverordnung (Abstfl. VO) auf 15 m bzw. 12 m festgelegt. Diese Vorschriften sind nur anzuwenden, wenn in beiden sich gegenüberliegenden Wänden notwendige Fenster vorhanden sind. Sie gehen den Vorschriften über die Abmessungen der Abstandflächen und auch der Abstände nach anderen Vorschriften (z.B. in § 29 Abs. 3 BauO NW) vor, wenn nach diesen anderen Vorschriften geringere Abstände zulässig wären. Das ist in der Regel nur der Fall bei Gebäuden mit bis zu drei Geschossen; bei Gebäuden mit mehr als drei Geschossen ergeben die Halbmesser der Abstandflächen ohnehin größere Gebäudeabstände als die Mindestabstände (Sozialabstände).

C. Abstandflächen zur ausreichenden Belichtung:

Die nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauO NW zwischen Wänden gegenüberliegender vorhandener oder zulässiger Gebäude oder Gebäudeteile vor notwendigen Fenstern als Abstandfläche geforderten Mindestabstände dienen der ausreichenden Versorgung der Aufenthaltsräume mit Tageslicht. Sie sollen darüber hinaus eine ausreichende Verbindung mit der Außenwelt ermöglichen. Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 zweiter Halbsatz BauO NW müssen auch „andere bauliche Anlagen“ – also bauliche Anlagen ohne Fenster oder ohne notwendige Fenster – vor notwendigen Fenstern einen Mindestabstand als Abstandfläche einhalten. Das bedeutet, daß zwischen solchen baulichen Anlagen und vorhandenen oder zulässigen notwendigen Fenstern eine Abstandfläche liegen muß. Diese Regel gilt auch für bauliche Anlagen, die an oder in der Nähe der Nachbargrenze errichtet werden sollen. Die Regeln über Abstandflächen gehen anderen Vorschriften über Gebäude- und Grenzabstände vor, sofern sich aus diesen anderen Vorschriften geringere Abmessungen ergeben.

1. Zu § 1 Abstfl. VO:

1.1 Die Abstandfläche hat die Form eines Kreisausschnittes, dessen Scheitelpunkt vor dem zu schützenden notwendigen Fenster in Höhe des zugehörigen Ge-

schoßfußbodens an der Außenwand waagrecht anzulegen ist (Bilder 1 u. 2); dies gilt auch für Fenster, welche hinter der Flucht der Außenwand liegen (z.B. bei Loggien). Das notwendige Fenster, das am stärksten durch Verbauung beeinträchtigt wird oder werden kann, ist in der Regel das Fenster, dem die bauliche Anlage mit der höchsten Geschoszahl gegenüberliegt oder dem gegenüber diese bauliche Anlage zulässig ist. Die Lage des Scheitelpunktes vor dem notwendigen Fenster kann zwischen den Leibungen frei gewählt werden. Die Abstandfläche selbst kann um den Scheitelpunkt beliebig verschwenkt werden, soweit keine baulichen Anlagen in sie hineinragen (Bild 2).

Abstandflächen dürfen im Regelfall auf Grün- und Verkehrsflächen, auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen, aber auch – bei gestaffelter Bebauung – oberhalb der eigenen überbaubaren Grundstücksfläche liegen und sich gegenseitig überlagern. Wesentlich ist nur, daß gesichert ist, daß sie von baulichen Anlagen freigehalten werden müssen.

1.2 Nach § 1 Abs. 4 Abstfl. VO bemißt sich der Halbmesser des Kreisausschnittes nach der Zahl der Geschosse, die dem notwendigen Fenster gegenüberliegen oder ihm gegenüber zulässig sind, und zwar in gleicher Höhe oder höher; für ein Erdgeschoß sind das demgemäß alle Geschosse. Für ein Obergeschoß bleiben die ihm gegenüber tiefer liegenden Geschosse unberücksichtigt. Daher kann die von baulichen Anlagen freizuhaltende Fläche nach jedem einzelnen dem notwendigen Fenster gegenüberliegenden Vollgeschoß berechnet werden. Da Erdgeschosse zu den notwendigen Fenstern gegenüberliegender Erdgeschosse kleinere Abstände haben können als zu den gegenüberliegenden Obergeschossen, ist eine gestaffelte Bebauung möglich; hierbei ist zu beachten, daß bei zwei sich gegenüberliegenden terrassierten oder gestaffelten Gebäuden zum Schutz der zuunterst gelegenen notwendigen Fenster die Geschosse beider Gebäude jeweils um mindestens einen vollen Geschoßabstand (eine Maßeinheit nach § 2 Abs. 1 bzw. § 3 Abs. 1 Abstfl. VO) zurückgesetzt werden müssen (Bild 3).

1.3 Die Anwendung der Kreisausschnittwinkel von 90° oder von 80° bis unter 90° ist dem Bauherrn freigestellt. Ein Winkel von 70° bis unter 80° kann nach § 1 Abs. 3 Satz 2 Abstfl. VO nur als Ausnahme zugelassen werden. Bei der von der unteren Bauaufsichtsbehörde zu treffenden Ermessensentscheidung hierüber sind insbesondere in Betracht zu ziehen: die Lage des Fensters zur Himmelsrichtung, die Größe des Fensters sowie eine Beeinträchtigung des Lichteinfalls durch nahegelegene Teile desselben Gebäudes, wie Erker, Balkone oder ähnliche Vorbauten.

Eine Interpolation zwischen den Maßen der Halbmesser bei Winkeln zwischen 80° bis unter 90° ist nicht zulässig (§ 2 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 sowie § 3 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 Abstfl. VO).

1.4 In der Hanglage sind für die Bemessung der Abstandflächen eines tiefer liegenden Gebäudes der Geschoszahl des höher liegenden Gebäudes so viele Geschosse von 3,50 m Höhe hinzuzurechnen, wie sie sich aus der Höhendifferenz der Erdgeschosse der Gebäude ergeben. Bleibt dabei eine Geschoßhöhe von weniger als 1,40 m als Bemessungsrest, so bleibt sie unberücksichtigt (Bild 4).

2. Zu § 2 und § 3 Abstfl. VO:

2.1 Das Maß des Halbmessers des Kreisausschnittes bestimmt sich – außer nach der Zahl der Geschosse der gegenüberliegenden baulichen Anlage und dem gewählten Winkel des Kreisausschnittes – auch nach der Art des Baugebietes. Fällt eine Abstandfläche in verschiedene Baugebiete, so ist ihr Halbmesser nach den Maßen des Gebietes zu bestimmen, in dem das Gebäude mit dem zu schützenden Fenster liegt.

2.2 Die Ausnahmeregelung des § 2 Abs. 2 Abstfl. VO gestattet, daß bei der Bemessung der Abstandfläche für ein Gebäude, bei dem das Erdgeschoß ausschließlich gewerblich genutzt wird, ein Geschoß des gegenüberliegenden Gebäudes unberücksichtigt bleiben kann. Diese Regelung gilt für alle Baugebiete. Von dieser

Ausnahmemöglichkeit sollte die untere Bauaufsichtsbehörde in Ausübung ihres pflichtgemäßen Ermessens nur dann Gebrauch machen, wenn die gesamte Gebäudezeile durch Bebauungsplan als Kerngebiet oder als Gewerbegebiet nach § 7 oder § 8 BauNVO festgesetzt ist oder wenn eine überwiegend gewerbliche Nutzung der Erdgeschosse zumindest als verfestigte Situation erkennbar ist (Bild 5).

- 2.3 Bei Gartenhof- und Atriumhäusern bis zu zwei Geschossen (§ 2 Abs. 3 Abstfl.VO) wird die Abstandflächenregel für die zum Innenhof hin gerichteten Fenster durch eine Abstandsvorschrift ersetzt. Zum Begriff des Gartenhof- und Atriumhauses verweise ich auf die Festlegung in § 17 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung. Der Abstand genügt auch an den Erschließungswegen (Wohnwegen) zwischen Gartenhof- und Atriumhäusern, aber nicht für andere Verkehrsflächen zwischen solchen Gebäuden. Diese Sondervorschrift regelt die Abstände bei Gartenhof- und Atriumhäusern für die dort genannten Fälle abschließend; die übrigen Vorschriften der Abstandflächenverordnung, insbesondere die Vorschriften über die Mindestabstände (Sozial- bzw. Wohlfahrtsabstände) sind bei Gartenhof- und Atriumhäusern nicht anzuwenden.

3. Zu § 4 Abstfl.VO:

- 3.1 Die Vorschrift des § 4 Abstfl.VO, wonach der Halbmesser der Abstandfläche nicht größer zu sein braucht als das Bauwichtmaß nach § 7 BauO NW, stellt eine für den Bauherrn – im Hinblick auf die Ausnutzbarkeit seines Grundstücks – begünstigende Sonderregelung dar (Bild 6). Sie gilt nur für Wände von nicht mehr als 14 m Länge. Bei Gebäuden mit einer Bebauungstiefe von mehr als 14 m kann nur bis zu einer Wandlänge von 14 m und auch nur einmal von dieser Regelung Gebrauch gemacht werden. Hierbei kommt es nicht darauf an, wo innerhalb der zulässigen Bebauungstiefe die 14 m lange Wand angeordnet wird. Liegen auf einem Grundstück mehrere Gebäude, so kann entlang der seitlichen Grundstücksgrenze die begünstigende Regelung für jedes Gebäude nur dann angewandt werden, wenn die Gebäude untereinander zumindest den nach der Abstandflächenverordnung erforderlichen Abstand wahren.
- 3.2 Die verminderte Abstandfläche muß ganz auf dem eigenen Grundstück liegen, kann aber ebenso wie der Bauwicht durch Baulast nach § 99 BauO NW auf dem Nachbargrundstück gesichert werden. Die Zahl der zur seitlichen Grundstücksgrenze hin gerichteten notwendigen Fenster ist für die Anwendung des § 4 Abstfl.VO ohne Bedeutung.
- 3.3 Die Regel des § 4 Abs. 1 Satz 1 Abstfl.VO kann im Wege einer Ermessensentscheidung der unteren Bauaufsichtsbehörde gleichweise oder sinngemäß auch auf Wände angewandt werden, die zur hinteren Grundstücksgrenze hin liegen oder sich auf demselben Grundstück gegenüberliegen.

4. Zu § 5 Abstfl.VO:

- 4.1 Die Regelung des § 5 Abstfl.VO ist dann anzuwenden, wenn öffentlich-rechtlich nicht gesichert ist, daß eine von einer Nachbargrenze durchschnittenen Abstandfläche auf dem anderen Grundstück von baulichen Anlagen freigehalten wird. Als öffentlich-rechtliche Sicherung gelten gemäß § 9 Abs. 1 Satz 3 BauO NW:
- die Eintragung einer Baulast (nach § 99 BauO NW),
 - die Festsetzungen eines Bebauungsplanes (z.B. die Festsetzung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche durch Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen oder die Festsetzung von Freiflächen wie Verkehrsflächen oder Grünflächen) oder
 - sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, nach denen eine Grundstücksfläche von baulichen Anlagen

freigehalten werden muß (z.B. die Bauwichtbestimmungen in § 7 BauO NW).

Auch bei Vorhandensein planungsrechtlicher Festsetzungen ist häufig öffentlich-rechtlich nicht gesichert, daß der über eine Nachbargrenze hinausgreifende Teil der Abstandfläche von baulichen Anlagen freigehalten wird; dies ist insbesondere dann der Fall:

- wenn in offener Bauweise die zusammenhängend festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche von Grundstücksgrenzen durchschnitten wird und die Zahl der Vollgeschosse nicht zwingend festgesetzt ist,
- wenn ein Gebäude weniger tief errichtet ist, als die festgesetzte Bebauungstiefe es zuläßt;

in diesen letztgenannten Fällen ist § 5 Abstfl.VO anzuwenden.

Weiter ist zu beachten, daß nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauO NW auch zwischen „anderen baulichen Anlagen“ (d.h. solchen ohne notwendige Fenster oder ohne Fenster) und notwendigen Fenstern ein Mindestabstand als Abstandfläche eingehalten werden muß. Das bedeutet, daß auch bei der Errichtung solcher baulicher Anlagen die Vorschrift des § 5 Abstfl.VO zu beachten ist.

- 4.2 Werden die Vorschriften des § 5 Abstfl.VO angewandt, so ergeben sich in der Regel größere Abstände als nach § 1 in Verbindung mit § 2 oder § 3 Abstfl.VO erforderlich (Bilder 7, 8 und 9). Es ist also für benachbarte Bauherren sinnvoll, wenn sie ihren Bauwillen einander bekanntmachen und durch entsprechende gegenseitige Baulasterklärungen die fehlende öffentlich-rechtliche Sicherung schaffen. Aufgabe der unteren Bauaufsichtsbehörde ist es, Bauherren auf solche Lösungen hinzuweisen.

- 4.3 Kommt es unter den Bauherren zu einer solchen Sicherung nicht, steht dem später Bauenden nicht das Recht zu, von den Vorschriften des § 1 i.V.m. § 2 oder § 3 Abstfl.VO Gebrauch zu machen, also geringere Halbmesser für seine Abstandflächen zu verwenden. Der – auch durch ein bereits errichtetes Bauvorhaben – erkannte Bauwille des ersten Bauherrn (Bild 10, Bauherr A) gilt dann nicht als öffentlich-rechtliche Sicherung. Auch der spätere Bauherr (Bild 10, Bauherr B) muß wie zuvor der erste die Vorschriften des § 5 Abstfl.VO anwenden. Nur so bleibt diesem das Recht gewahrt, insbesondere bei mehrgeschossigen Bauvorhaben, später zwischen seinem Gebäude und der Nachbargrenze niedrigere Gebäudeteile mit den erforderlichen Abständen errichten zu können (Bild 10).

- 4.4 Bei Gebäuden mit notwendigen Fenstern zur Nachbargrenze sind – sofern nicht die begünstigende Regelung des § 4 Abstfl.VO anzuwenden ist – auch die Vorschriften über die Mindestabstände nach § 2 Abs. 1 Satz 2 bzw. § 3 Abs. 1 Satz 2 Abstfl.VO (Sozial- bzw. Wohlfahrtsabstände) zu beachten (Bild 11).

5. Zu § 9 Abstfl.VO:

In den Fällen des § 9 ergeben sich die Abstände allein aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes. § 8 BauO NW vom 25. Juni 1962 (GV. NW. S. 373) ist nicht anzuwenden, da diese Vorschrift mit Ablauf des 30. 6. 1970 außer Kraft getreten ist.

Weitergehende Vorschriften der Landesbauordnung (z.B. in § 29 Abs. 3 und § 67 BauO NW) und der auf Grund der Landesbauordnung erlassenen Rechtsverordnungen wie der Versammlungsstättenverordnung (z.B. in § 4 VStättVO) und der Garagenverordnung (z.B. in § 6 GarVO) bleiben durch die Vorschriften des § 8 BauO NW und der Abstandflächenverordnung unberührt.

Mein RdErl. v. 24. 2. 1971 (MBL. NW. 1971 S. 564/SMBl. NW. 23212) wird hiermit aufgehoben.

Anlage

zum RdErl. d. Innenministers v. 30. 5. 1975 – Gebäudeabstände und Abstandflächen –

Erläuterung der Abkürzungen:

 x = Maßeinheit nach § 2 Abs. 1 bzw. § 3 Abs. 1 Abstfl. VO

nwF = notwendiges Fenster

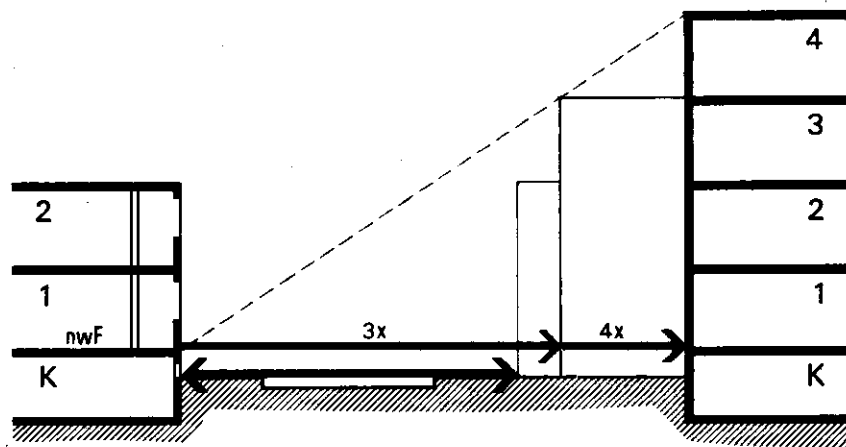


BILD 1 Schnitt A—B

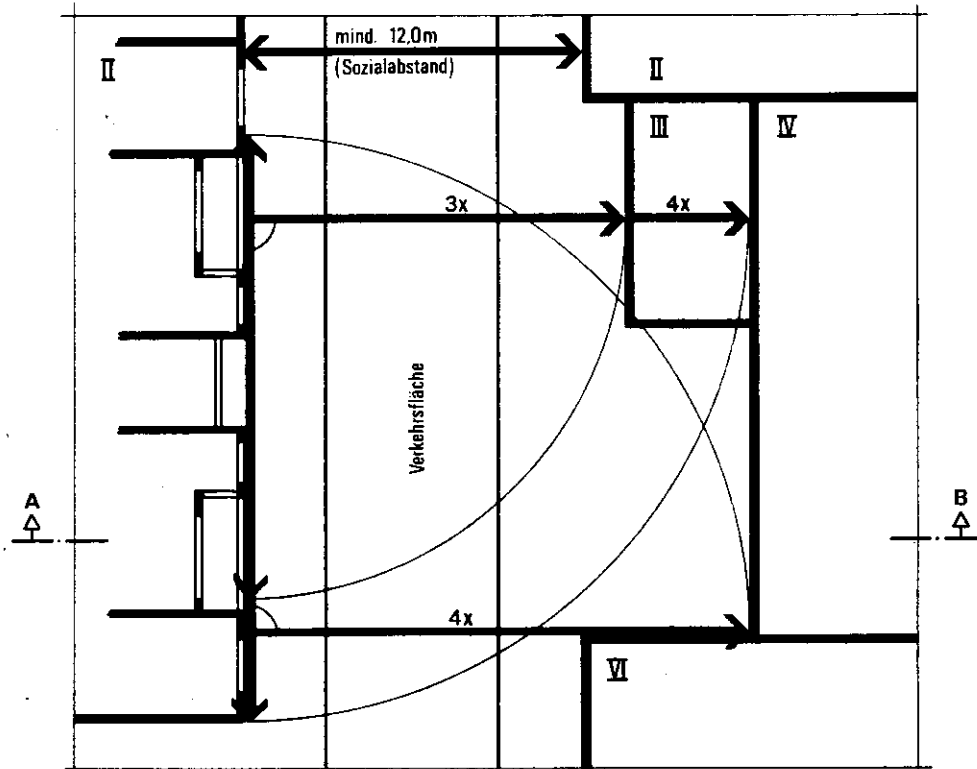


BILD 2 Lage der Abstandfläche

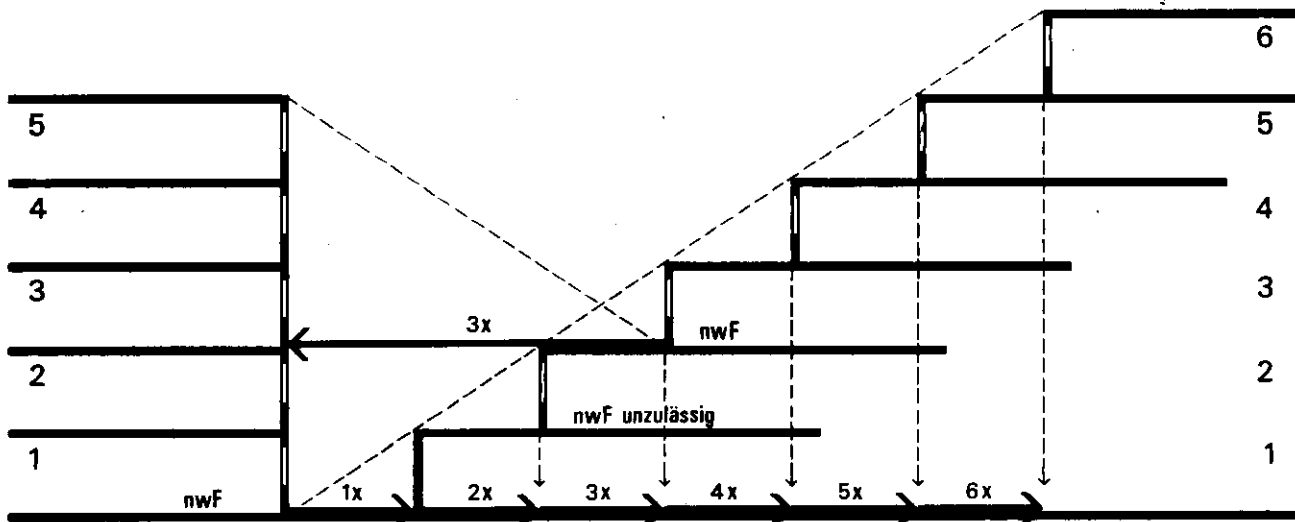


BILD 3 Abstandflächenbemessung bei gestaffelter Bebauung
Mindestabstand nach §2 Abs.1 Satz 2 bzw. §3 Abs.1 Satz 2 AbStfl.VO ist nicht berücksichtigt

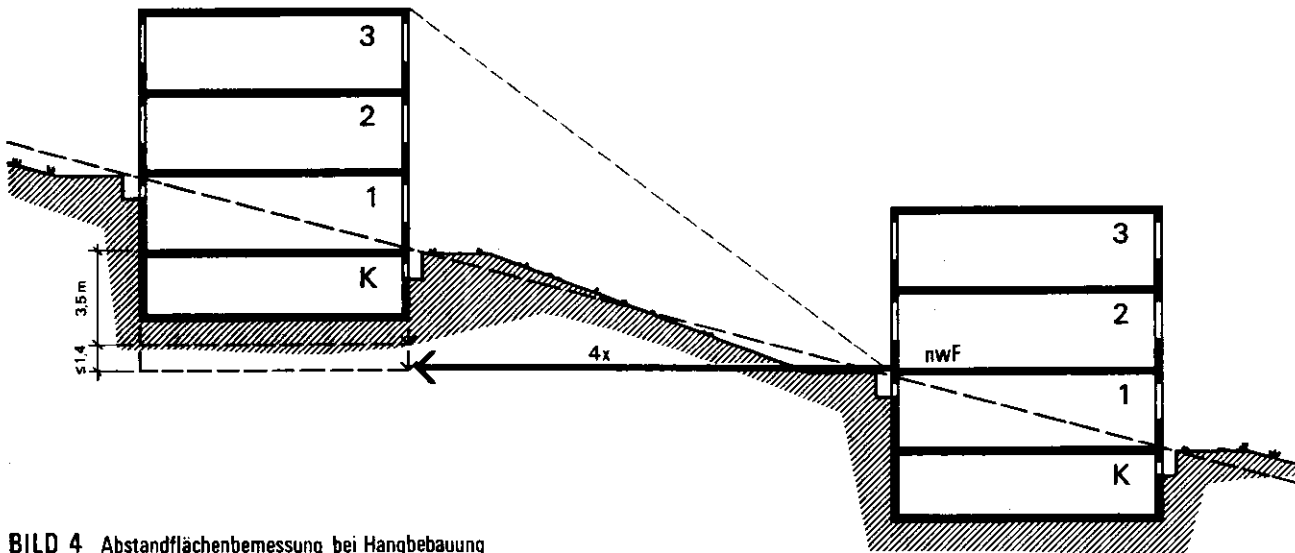


BILD 4 Abstandflächenbemessung bei Hangbebauung

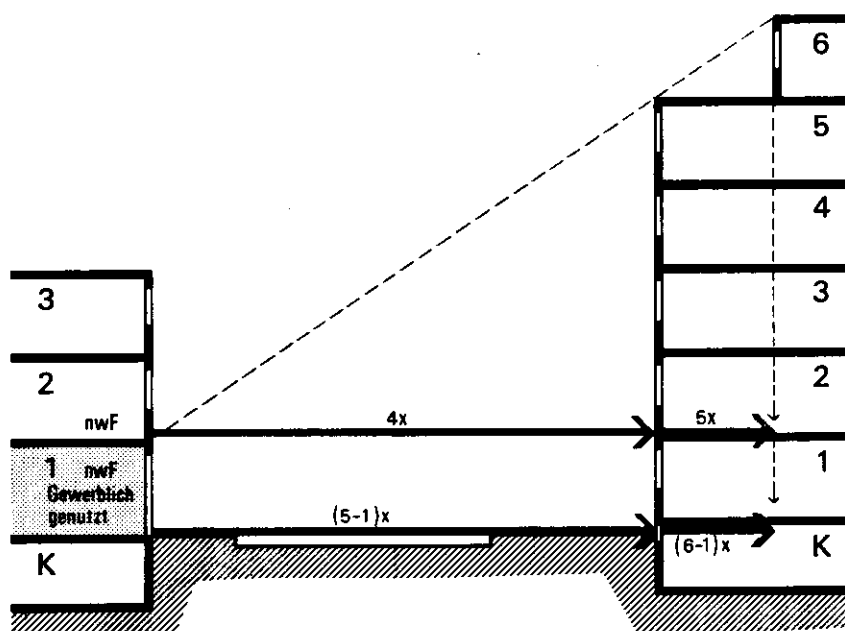


BILD 5 Abstandflächenbemessung nach §2 Abs.2 Abstfl.VO

1090161

Das Diagramm zeigt ein Grundstück mit drei Gebäuden (I, II, III) und ihren Abständen zu den Grundstücksgrenzen und der Baugrenze.

- Gebäude I:** Ein rechteckiges Gebäude mit einer Breite von $\leq 14,0\text{m}$ und einer Höhe von $\leq 14,0\text{m}$. Es befindet sich in der oberen linken Ecke des Grundstücks. Der Abstand zwischen der linken Grundstücksgrenze und der linken Gebäudeseite beträgt $4,5\text{m}$. Der Abstand zwischen der oberen Grundstücksgrenze und der oberen Gebäudeseite beträgt $4,5\text{m}$.
- Gebäude II:** Ein rechteckiges Gebäude mit einer Breite von $\leq 14,0\text{m}$ und einer Höhe von $\leq 14,0\text{m}$. Es befindet sich in der unteren linken Ecke des Grundstücks. Der Abstand zwischen der linken Grundstücksgrenze und der linken Gebäudeseite beträgt $3,0\text{m}$. Der Abstand zwischen der unteren Grundstücksgrenze und der unteren Gebäudeseite beträgt $3,0\text{m}$.
- Gebäude III:** Ein rechteckiges Gebäude mit einer Breite von $\leq 14,0\text{m}$ und einer Höhe von $\leq 14,0\text{m}$. Es befindet sich in der unteren rechten Ecke des Grundstücks. Der Abstand zwischen der rechten Grundstücksgrenze und der rechten Gebäudeseite beträgt $6,0\text{m}$. Der Abstand zwischen der unteren Grundstücksgrenze und der unteren Gebäudeseite beträgt $3,0\text{m}$.

Die Grundstücksgrenzen sind durch gestrichelte Linien markiert. Die Baugrenze ist durch eine gestrichelte Linie markiert, die parallel zur unteren Grundstücksgrenze verläuft.

Das Diagramm zeigt zwei Treppenhäuser, die durch horizontale Abstände (7x, 6x, 5x, 4x) und einen vertikalen Abstand (15 bzw. 12 m) voneinander getrennt sind. Die Treppenhäuser sind als 'nwF' (Nordwestflur) gekennzeichnet.

Diagram illustrating the calculation of the required distance between two rows of buildings based on the number of floors (n) and the height of the buildings.

The diagram shows two rows of buildings, each with 7 floors. The distance between the buildings is calculated based on the number of floors (n) and the height of the buildings.

The distance between the buildings is calculated as follows:

- For 7 floors: $7x \cdot \frac{2}{3}$
- For 6 floors: $6x \cdot \frac{2}{3}$
- For 5 floors: $5x \cdot \frac{2}{3}$
- For 4 floors: $4x \cdot \frac{2}{3}$

The diagram also shows the "Nachbargrenze" (neighbor boundary) and the "Sozialabstand" (social distance) for different building heights.

The distance between the buildings is calculated as $\frac{15}{2}$ (bzw. $\frac{12}{2}$ m) for buildings with 1 floor, and increases by $\frac{2}{3}$ for each additional floor up to 7 floors.

The diagram also shows the "nwF" (northwest facade) and "nwF" (northwest facade) labels.

BILD 8 Abstandflächenbemessung nach §5 Abs.1 Abstfl.VO

Einzelpreis dieser Nummer 1,40 DM

Einzellieferungen nur durch den August Bagel Verlag, 4 Düsseldorf, Grafenberger Allee 100, Tel. 6888 293/94, gegen Voreinsendung des vorgenannten Betrages zuzügl. 0,50 DM Versandkosten auf das Postscheckkonto Köln 8516-507. (Der Verlag bittet, keine Postwertzeichen einzusenden.) Es wird dringend empfohlen, Nachbestellungen des Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen möglichst innerhalb eines Vierteljahres nach Erscheinen der jeweiligen Nummer bei dem August Bagel Verlag, 4 Düsseldorf, Grafenberger Allee 100, vorzunehmen, um späteren Lieferschwierigkeiten vorzubeugen. Wenn nicht innerhalb von vier Wochen eine Lieferung erfolgt, gilt die Nummer als vergriffen. Eine besondere Benachrichtigung ergeht nicht.

Herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, Elisabethstraße 5. Druck: A. Bagel, Düsseldorf; Vertrieb: August Bagel Verlag, Düsseldorf. Bezug der Ausgabe A (zweiseitiger Druck) und B (einseitiger Druck) durch die Post. Ministerialblätter, in denen nur ein Sachgebiet behandelt wird, werden auch in der Ausgabe B zweiseitig bedruckt geliefert. Bezugspreis vierteljährlich Ausgabe A 25,80 DM, Ausgabe B 27,- DM.

Die genannten Preise enthalten 5,5% Mehrwertsteuer.